



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019
Cusco
Desalojo por ocupación precaria**

Desalojo por ocupación precaria:

En cuanto a la nulidad de oficio de un acto jurídico es del caso indicar, prima facie que, si bien el artículo 220 del Código Civil establece en su segundo párrafo que la nulidad a que se refiere el artículo 219 de dicho cuerpo normativo puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta; no es menos cierto que dicha facultad debe ser ejercida por el juez garantizando adecuadamente el derecho de defensa de las partes y otras garantías procesales a fin de no vulnerar el debido proceso

Lima, veintiséis de abril de dos mil veintidós

La **Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República**; vista la causa número 6172 -2019, en audiencia pública virtual llevada a cabo en la fecha; y producida la votación con arreglo a Ley emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

En el presente proceso de desalojo por ocupación precaria el demandado **Faustino Pacco Pacco**, ha interpuesto el recurso de casación mediante escrito obrante a fojas doscientos ochenta y uno, contra la sentencia de vista de fecha veinte de septiembre de dos mil diecinueve, que resolvió: **confirmar** la sentencia contenida en la resolución número veintisiete, de fecha quince de julio de dos mil diecinueve, que obra a fojas doscientos catorce, que declara **fundada** la demanda; en consecuencia, ordena que el demandado cumpla con restituir la posesión del inmueble ubicado en la APV



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019**

**Cusco
Desalojo por ocupación precaria**

Ayarmaca Pumamarca 2da etapa manzana Z lote cinco del distrito de San Sebastián, provincia y departamento de Cusco, de setenta y un con diecinueve metros cuadrados.

II. ANTECEDENTES

2.1. Demanda

El tres de marzo de dos mil diecisiete, mediante escrito obrante a fojas treinta y uno, la **Asociación Pro Vivienda San Hilarión San Sebastián** interpuso demanda de desalojo por ocupante precario en contra de Faustino Pacco Pacco, a fin que se ordene al demandado desocupe y entregue a la demandante el inmueble sito en la APV Ayarmaca Pumamarca 2da etapa manzana Z lote 5 del distrito de San Sebastián, provincia y departamento de Cusco, de setenta y uno con diecinueve metros cuadrados. Funda su pretensión en lo siguiente:

- 1) Mediante **escritura pública de fecha doce de noviembre de dos mil ocho** a fojas siete, persuade la adquisición de derechos otorgada por Hilario Cárdenas Sicus y María Pimienta de Cárdenas a favor de la APV San Hilarión - San Sebastián, siendo relevante la **cláusula primera** se determina que es objeto de transferencia el porcentaje del cero punto veintitrés por ciento del predio matriz equivalente a veinte mil cincuenta y tres punto setecientos cincuenta y ocho metros cuadrados; y la **escritura pública de transferencia efectuada por Lucía Cárdenas Siccus a favor de la hoy demandante, de fecha dieciséis de noviembre de dos mil once** (a fojas once), Cero punto doscientos treinta y siete mil setecientos diez cuatro por ciento, que representa un área de veinte mil cuatrocientos seis punto noventa y siete metros cuadrados, ubicados en el Sector Puyoc e integrantes de los terrenos de la Comunidad Campesina Ayarmaca Pumamarca.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019
Cusco
Desalojo por ocupación precaria**

- 2) Es propietaria de una extensión de veinte mil cuatrocientos seis punto noventa y siete metros cuadrados, del predio denominado Puyoc del distrito de San Sebastián, provincia y departamento de Cusco, con derecho inscrito en la Partida Electrónica número 02026496, asiento 2741 de la Zona Registral N° X- Sede Cusco, el que ha sido pasible de habilitación urbana con excepción de dos punto ciento noventa y dos metros cuadrados, que fuera invadida por el demandado y otros, donde se han asentado con el nombre Asociación Pro vivienda Ayarmaca Pumamarca Segunda Etapa, conflicto que ha concluido mediante conciliación judicial de fecha veintitrés de julio de dos mil dieciséis a fojas diecisiete, ampliada por acta de fecha uno de octubre de dos mil dieciséis a fojas diecinueve, pagando los ex-invasores el valor del predio, con excepción del demandado respecto de setenta y un punto diecinueve metros cuadrados y, otros tres asociados.
- 3) El demandado pese a los plazos otorgados para realizar el pago, no ha cumplido con el mismo, resistiéndose a restituir el predio a favor de la demandante, no obstante conducirlo en calidad de precario y de forma ilegítima.

2.2. Contestación de la demanda y excepciones

El veinticuatro de mayo de dos mil diecisiete, el demandado **Faustino Pacco Pacco**, mediante escrito de fojas sesenta y cinco, se apersona al proceso y **contesta** la demanda y formula **las excepciones de falta de legitimidad de la demandante y, oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda**, alegando lo siguiente:

- 1) Con respecto a la contestación de la demanda indica que el lote de ciento cincuenta metros cuadrados que ocupa en el distrito de San Sebastián le ha sido transferido por la Asociación Pro Vivienda Ayarmaca Pumamarca Segunda Etapa, quien además ha formalizado



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019
Cusco**

Desalojo por ocupación precaria

la misma, de modo que no tiene ningún acto jurídico que celebrar con la Asociación Pro vivienda San Hilarión San Sebastián.

- 2) La Directiva de la Asociación Pro vivienda Ayarmaca Pumamarca Segunda Etapa había celebrado una Conciliación con la demandante para pagar a su favor **veintidós dólares americanos** por metro cuadrado de terreno y, que algunos asociados han cumplido por presiones de ser desalojados del terreno, haciendo por tanto un pago doble, que el absolvente señala no tiene por qué efectuar ya que además la representante de dicha Asociación Pro vivienda Ayarmaca Pumamarca Segunda Etapa, no tenía facultades para conciliar.
- 3) La demandante tiene habilitación urbana, únicamente hasta la manzana "I" por tanto no existe la manzana "Z", por tanto no tiene derecho sobre el predio litigioso.
- 4) Al tener título no es precario y, por tanto tiene derecho poseer el predio que ocupa, no existiendo ninguna razón para que desocupe el bien litigioso.
- 5) Respecto a la excepción de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda, señala la parte excepcionante señala como sustento de su defensa que existe imprecisión respecto a la ubicación del predio a restituir, razón por la que la demanda deviene en imprecisa.
- 6) En cuanto a la excepción de falta de legitimidad de la demandante, la parte excepcionante señala que la persona jurídica demandante no es propietaria del lote número 5 de la manzana Z del predio Puyoc Patapatayoc de la comunidad Campesina de Ayarmaca Pumamarca del distrito de San Sebastián, razón por la que considera no tiene legitimidad para pretender la restitución mediante la pretensión del desalojo, máxime que su derecho de propiedad ha sido observado por el registro de predios de la zona Registral Cusco, por pretender hacer



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019
Cusco
Desalojo por ocupación precaria**

reconocer propiedad sobre un área mayor al que realmente le corresponde.

2.3. Saneamiento procesal

Mediante resolución numero ocho de fecha tres de agosto de dos mil diecisiete obrante a fojas ciento tres, se declaró **infundada** la excepción de falta de legitimidad para obrar de la demandante propuesta por el demandado. **Fundada** la excepción de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda, propuesta por el demandado, tras considerar que:

- 1) Respecto a la excepción de Falta de Legitimidad para obrar del demandante, del testimonio de la escritura pública del doce de noviembre del dos mil ocho a foja siete, persuade la adquisición de derechos otorgada por Hilario Cárdenas Sicus y María Pimienta de Cárdenas a favor de la APV San Hilarión - San Sebastián, en los términos y condiciones que persuade de dicho acto jurídico, siendo relevante que en la cláusula primera se determina que es objeto de transferencia el porcentaje del cero punto veintitrés por ciento del predio matriz equivalente a veinte mil cincuenta y tres punto setecientos cincuenta y ocho metros cuadrados y, cero punto dos mil cuatrocientos treinta y dos por ciento, que representa un área de veintinueve mil trescientos ochenta y uno punto setecientos cuarenta y ocho metros cuadrados, ubicados en el sector Puyoc e integrantes de los terrenos de la Comunidad Campesina Ayarmaca Pumamarca, de modo que formalmente y desde la perspectiva procesal se encuentra acreditado que el demandante se halla legitimado procesalmente para ejercitar la pretensión de desalojo.
- 2) En cuanto a la excepción de oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda, se tiene que no obstante estar ambas partes de acuerdo en que objeto del pleito es lote 5 de la manzana Z de la APV



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019**

**Cusco
Desalojo por ocupación precaria**

Ayarmaca Pumamarca segunda etapa del distrito de San Sebastián provincia y departamento del Cusco; sin embargo, el demandante no ha precisado las características de la ubicación del área materia de desalojo referido en el escrito de la demanda, es decir el área de setenta uno punto diecinueve metros cuadrados, máxime que el demandado alude poseer ciento cincuenta metros cuadrados, razón por la que se evidencia que la demanda en efecto resulta imprecisa respecto de la ubicación exacta del área materia de desalojo, que debe ser determinada con las características de ubicación y linderos que le respectan, así como un croquis o plano de su ubicación y que deberá ser subsanada por la parte demandante.

2.4. Puntos Controvertidos

Mediante Audiencia única de fecha siete de mayo de dos mil diecinueve, obrante a fojas doscientos cuatro, se declaró saneado el proceso y, se fijaron como puntos controvertidos, determinar si corresponde declarar:

- 1) La inexistencia de título o ausencia de derecho del demandado para conducir el inmueble litigioso identificado materialmente en el plano a fojas ciento trece.
- 2) Ante la acreditación precedente determinar la obligación del demandado de restituir a la demandante el predio litigioso identificado materialmente en el plano a fojas ciento trece.

2.5. Sentencia de primera instancia

Culminado el trámite correspondiente, el Juez mediante sentencia de fecha 15-07-19 obrante a fojas 214, declara **fundada** la demanda de desalojo por ocupación precaria, tras considerar:

- 1) El demandante ha precisado como predio pasible de la pretensión de desalojo del lote 5 de la manzana Z de la APV Ayarmaca Pumamarca



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019
Cusco
Desalojo por ocupación precaria**

2da etapa del distrito de San Sebastián, provincia y departamento de Cusco, de setenta y uno punto diecinueve metros cuadrados de área, puesto que la aludida persona jurídica se ha asentado en los terrenos que fueran de propiedad de la demandante acreditados con la escritura pública de transferencia efectuada por la Comunidad Campesina Ayarmacca Pumamarca a favor de Lucia Cárdenas Siccus de fecha veintiséis de marzo de dos mil uno, a fojas noventa y tres, y la escritura pública de transferencia efectuada por Lucía Cárdenas Siccus a favor de la hoy demandante de fecha dieciséis de noviembre de dos mil once a fojas once, congruente con la escritura pública de fecha doce de noviembre de dos mil ocho a fojas siete, respecto de los cuales se ha suscrito acto conciliatorio transfiriendo la propiedad de dos mil ciento noventa y dos metros cuadrados a razón de veintidós dólares americanos por metro cuadrado y, pagadero por cada socio a la Vendedora, hecho acreditado con el mérito del acto conciliatorio contenido en el Acta de Conciliación número noventa y seis de fecha veintitrés de julio de dos mil dieciséis a fojas diecisiete ampliado por los pactos contenidos en el Acta de Conciliación número ciento cincuenta y siete de fecha uno de octubre de dos mil dieciséis a fojas diecinueve, congruente con las escrituras públicas de compra venta de derechos y acciones celebradas por la demandante con Valentín Quispe Amao y Damiana Huamán a fojas setenta y nueve, Flavio Allcahuaman Mollo a fojas ochenta y uno, Agustina Quispe Huamán a fojas ochenta y tres, Paulino Condori Auccapuro y Gumercinda Amao Condori a fojas ochenta y cinco, Fulgencio Succlli Cutipa y Adelaida Laura Huamán a fojas ochenta y siete.

- 2) Consiguientemente, bajo dicho contexto ha quedado acreditado que resulta razonable que la demandante requiera la restitución de la posesión del predio lote cinco de la manzana Z de la APV Ayarmaca



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019**

**Cusco
Desalojo por ocupación precaria**

Pumamarca 2da etapa del distrito de San Sebastián, provincia y departamento de Cusco, de setenta y uno punto diecinueve metros cuadrados de área al demandado Faustino Pacco Pacco.

- 3) El justiciable Faustino Pacco Pacco afirma encontrarse en posesión del lote 5 de la manzana Z de la APV Ayarmaca Pumamarca 2da etapa del distrito de San Sebastián, provincia y departamento de Cusco, en mérito a la transferencia que habría efectuado a su favor la Comunidad Campesina de Ayarmaca Pumamarca por documento privado fechado el tres de octubre de dos mil once a fojas cincuenta y cuatro; sin embargo, de manera contradictoria reconoce formar parte de la APV San Hilarión así como la calidad de Presidenta de la señora Reyna Huilca Condori a fojas sesenta y siete, aunque niega que se haya otorgado a ésta las facultades para conciliar con la hoy demandante y, que sus vecinos y coasociados hayan celebrado libremente los actos jurídicos con la demandante; así mismo resulta contradictoria la transferencia que alude a su favor por la Comunidad Campesina Ayarmaca Pumamarca, que resulta manifiestamente diferente a la persona jurídica Asociación Pro Vivienda Ayarmaca Pumamarca 2da Etapa.
- 4) Bajo dicho contexto, se tiene que el documento simple sin fecha cierta presentado por el demandado a fojas cincuenta y cuatro, presenta causa de invalidez absoluta y evidente, al haber sido otorgado en fecha tres de octubre de dos mil once por la Comunidad Campesina Ayarmaca Pumamarca cuando ya no era propietaria del bien litigioso, por haberlo transferido a favor de Lucia Cárdenas Siccus de fecha veintiséis de marzo de dos mil uno a fojas noventa y tres, y ésta a su vez a la hoy demandante APV San Hilarión San Sebastián por escritura pública de transferencia de fecha dieciséis de noviembre de dos mil once a fojas once, congruente con la escritura pública de



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019**

**Cusco
Desalojo por ocupación precaria**

fecha doce de noviembre de dos mil ocho a fojas siete, máxime que resulta también por demás manifiesto que la Asociación Pro Vivienda Ayarmaca Pumamarca 2da Etapa donde se asienta el predio litigioso, es persona jurídica totalmente diferente de la Comunidad Campesina Ayarmaca Pumamarca, presentándose por ende un manifiesto objeto jurídicamente imposible, análisis que se efectúa al amparo del numeral 5.3 de la doctrina jurisprudencial emitida en la Resolución Casatoria número 2195-2011-UCAYALI. Bajo ese contexto, ha quedado acreditado que la posesión del demandado Faustino Pacco Pacco sobre el bien litigioso, no se justifica en ningún título ni derecho vigente.

2.6. Recurso de Apelación

El ocho de agosto de dos mil diecinueve, mediante escrito de fojas doscientos veinticinco, el demandado **Faustino Pacco Pacco** apeló la sentencia de primera instancia, señalando que:

- 1) La parte demandante no acredita en forma indubitable su calidad de propietaria respecto del lote de terreno número cinco de la manzana Z de la APV. Ayarmaca Pumamarca.
- 2) El demandante no ha precisado las características de la ubicación del área de setenta y uno punto noventa y dos metros cuadrados, máxime que el demandado alude poseer ciento cincuenta metros cuadrados, razón por lo que se evidencia que la demanda resulta imprecisa respecto de la ubicación exacta del área materia de desalojo.
- 3) El lote de terreno que posee no es parte integrante de la propiedad de la APV San Hilarión.
- 4) El juzgado no ha apreciado la minuta de transferencia que derecho de propiedad y posesión sobre el lote cinco de la manzana Z.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019
Cusco
Desalojo por ocupación precaria**

2.7. Resolución de Segunda Instancia

El veinte de septiembre de dos mil diecinueve, la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Cusco emitió la sentencia de vista de fojas doscientos cincuenta y ocho, **Se integra** la sentencia contenida en la Resolución número veintisiete de fecha quince de julio de dos mil diecinueve, declarando la **nulidad de oficio** del contrato de Transferencia de Dominio a Título de Donación e Independización de Parcela, del tres de octubre de dos mil once, celebrado por la Comunidad Campesina de Ayarmaca Pumamarca (la adjudicante) y Faustino Pacco Pacco (el adjudicatario) a fojas cincuenta y cuatro. **Confirma** la resolución número ocho, dictada en la audiencia única de fecha tres de agosto de dos mil diecisiete, en el extremo que declara: **Infundada** la excepción de falta de legitimidad para obrar demandante propuesta por el demandado. Confirma la sentencia apelada de fecha quince de julio de dos mil diecinueve, de fojas doscientos catorce, que declara **fundada** la demanda de desalojo; en consecuencia, **ordena** que el demandado cumpla con restituir la posesión del inmueble ubicado en la APV Ayarmaca Pumamarca 2da etapa Manzana Z lote cinco del distrito de San Sebastián, provincia y departamento de Cusco, de setenta y uno punto diecinueve metros cuadrados, fundamentando la decisión en lo siguiente:

- 1) Respecto a la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante. En el presente, la parte demandante manifiesta ser la propietaria del bien inmueble materia de restitución. Esta sola afirmación permite establecer la legitimidad para obrar de la demandante. Además la titularidad del derecho de propiedad sobre el bien inmueble objeto de discusión le asiste a la parte demandante conforme a lo sostenido por la juez en la resolución apelada, por tanto, tiene legitimidad para obrar en el presente proceso.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019
Cusco
Desalojo por ocupación precaria**

- 2) En cuanto a la sentencia apelada. En el numeral 3.2 del fundamento tercero de la apelada se determinó que el lote número cinco de la manzana Z de la APV. Ayarmarca Pumamarca, 2° Etapa, es de propiedad de la parte demandante señalando: *“3.2. El demandante ha precisado como predio pasible de la pretensión de desalojo el lote cinco de la manzana Z de la APV Ayarmaca Pumamarca 2da etapa del distrito de San Sebastián, provincia y departamento de Cusco, de 71.19 m2 de área, puesto que la aludida persona jurídica se ha asentado en los terrenos que fueran de propiedad de la demandante acreditados con la escritura pública de transferencia efectuada por la Comunidad Campesina Ayarmarca Pumamarca a favor de Lucia Cárdenas Sucus de fecha 26 de marzo de 2001 (folio 93) y la escritura pública de transferencia efectuada por Lucía Cárdenas Siccus a favor de la hoy demandante de fecha 16 de noviembre de 2011 (folio 11) congruente con la escritura pública de 12 de noviembre de 2008 (folio 7), respecto de los cuales se ha suscrito acto conciliatorio transfiriendo la propiedad de 2,192.00 m2 a razón de US\$.22.00 por metro cuadrado y, pagadero por cada socio a la Vendedora, hecho acreditado con el mérito del acto conciliatorio contenido en el Acta de Conciliación Nro. 96 de fecha 23 de julio de 2016 (folio 17) ampliado por los pactos contenidos en el Acta de Conciliación Nro. 157 de fecha 01 de octubre de 2016 (folio 19) congruente con las escrituras públicas de compra venta de derechos y acciones celebradas por la demandante con Valentín Quispe Amao y Damiana Huamán (folio 79), Flavio Allcahuaman Mollo (folio 81), Agustina Quispe Huamán (folio 83), Paulino Condori Auccapuro y Gumercinda Amao Condori (folio 85), Fulgencio Succlli Cutipa y Adelaida Laura Huamán (folio 87)”. Nótese que la juez valoró los medios de pruebas que acreditan la titularidad del derecho de*



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019**

**Cusco
Desalojo por ocupación precaria**

propiedad de la parte demandante respecto del lote de terreno objeto de discusión en este proceso; por tanto, el derecho de la parte demandante para solicitar la restitución del bien inmueble está acreditado.

- 3) Asimismo, en el fundamento cuarto el Ad quo determinó la invalidez del título con el que justifica el demandado su posesión. *“4.1. El justiciable Faustino Pacco Pacco afirma encontrarse en posesión del Lote 5 de la manzana Z de la APV Ayarmaca Pumamarca 2da etapa del distrito de San Sebastián, provincia y departamento de Cusco, en mérito a la transferencia que habría efectuado a su favor la Comunidad Campesina de Ayarmaca Pumamarca por documento privado fechado el 3 de octubre de 2011 (folio 54), sin embargo de manera contradictoria reconoce formar parte de la APV San Hilarión así como la calidad de Presidenta de la Sra. Reyna Huillca Condori (folio 67), aunque niega que se haya otorgado a ésta las facultades para conciliar con la hoy demandante y, que sus vecinos y coasociados hayan celebrado libremente los actos jurídicos con la demandante; así mismo resulta contradictoria la transferencia que alude a su favor por la Comunidad Campesina Ayarmaca Pumamarca, que resulta manifiestamente diferente a la persona jurídica Asociación Pro Vivienda Ayarmaca Pumamarca 2da Etapa. 4.2. Bajo dicho contexto, se tiene que el documento simple sin fecha cierta presentado por el demandado (foja 54) presenta causa de invalidez absoluta y evidente, al haber sido otorgado en fecha 3 de octubre de 2011 por la Comunidad Campesina Ayarmaca Pumamarca cuando ya no era propietaria del bien litigioso, por haberlo transferido a favor de Lucia Cárdenas Siccus de fecha 26 de marzo de 2001_(folio 93) y ésta a su vez a la hoy demandante APV San Hilarión San Sebastián por escritura pública de transferencia de fecha 16 de*



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019
Cusco
Desalojo por ocupación precaria**

noviembre de 2011_(folio 11) congruente con la escritura pública de 12 de noviembre de 2008_(folio 7), máxime que resulta también por demás manifiesto que la Asociación Pro Vivienda Ayarmaca Pumamarca 2da Etapa donde se asienta el predio litigioso, es persona jurídica totalmente diferente de la Comunidad Campesina Ayarmaca Pumamarca, presentándose por ende un manifiesto objeto jurídicamente imposible, análisis que se efectúa al amparo del numeral 5.3 de la doctrina jurisprudencial emitida en la Resolución Casatoria N° 2195-2011- UCAYALI". La juez ha determinado que el título con el que justifica el demandado su posesión sobre el bien inmueble objeto de restitución es inválido, por tanto, el apelante no puede alegar que no se haya valorado o apreciado sus medios de prueba.

- 4) En la apelación, no existe nuevos argumentos que persuaden al Ad quem para revocar la sentencia de primera instancia, por el contrario, se repiten los argumentos alegados en la etapa postulatoria que ya fueron absueltos en la sentencia apelada, por tanto, la apelación debe desestimarse. De otro lado, tenemos que el presente proceso se diferencia de los procesos números 538-2017 y 536-2017 porque en este la Juez advirtió la nulidad manifiesta del título del demandado con el justificaba su posesión, conforme a lo establecido en el numeral tres de la segunda parte resolutive de la Casación número 4442-2015 Moquegua; sin embargo, en los procesos mencionados no ocurrió ello, por tanto, no se resuelve en el mismo sentido que los otros.
- 5) Finalmente, cabe referir que en la apelación se ha introducido un argumento nuevo consistente en que el bien inmueble materia de restitución no estaría identificado, pues se afirma: *"el demandante no ha precisado las característica de la ubicación del área de 71,92 M2,*



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019**

**Cusco
Desalojo por ocupación precaria**

máxime que el demandado alude poseer 150 M2, razón por lo que se evidencia que la demanda resulta imprecisa respecto de la ubicación exacta del área materia de desalojo". Este argumento debe rechazarse en resguardo del derecho de defensa de la parte demandante y del principio de preclusión procesal. No obstante, lo anterior, el bien inmueble está debidamente identificado e individualizado conforme al "Plano de Localización", "Plano de Ubicación" y Plano de Lotización" (fojas ciento trece), medio de prueba que conserva su mérito probatorio al haberse declarado improcedente la tacha formulada contra él (fojas ciento veinte).

III. RECURSO DE CASACIÓN.

El veinticuatro de octubre de dos mil veinte, el demandado **Faustino Pacco Pacco**, mediante escrito de fojas doscientos ochenta y uno, interpuso recurso de casación contra la resolución de vista, siendo declarado **procedente** por este Supremo Tribunal, mediante resolución de fecha cuatro de junio de dos mil veinte obrante a fojas cuarenta y dos del cuaderno de casación, por las siguientes infracciones:

- A) Infracción normativa de los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, I del Título Preliminar, 50 inciso 6 del Código Procesal Civil, IV del Título Preliminar, 911 del Código Civil.** Señala que, existe una apreciación errada del Juez y de la Sala, por cuanto no se puede calificar la minuta de transferencia de dominio a título de donación e independización de parcela que corre fojas cincuenta y cuatro y cincuenta y cinco como un documento simple sin fecha cierta, que presenta causa de invalidez absoluta y evidente por haber sido otorgada en fecha tres de octubre de dos mil once por la comunidad campesina Ayarmaca Pumamarca cuando ya no era propietaria del bien litigioso por haberlo transferido.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019
Cusco
Desalojo por ocupación precaria**

Indica que conforme se puede advertir de fojas noventa y tres al ciento uno corre la Escritura Pública de Adjudicación de Acciones y Derechos de fracción de terreno que otorga la Comunidad Campesina Ayarmaca Pumamarca favor de Lucia Cárdenas Siccus en un porcentaje de cero punto doscientos treinta y siete mil setecientos diez cuatro por ciento que representa una área de veinte mil cuatrocientos seis punto noventa y siete metros cuadrados, con respecto de ochocientos cincuenta y ocho punto cuarenta y ocho hectáreas que aparece inscrito en el asiento uno de la partida electrónica número 02026496 del Registro de Predios de la Zona Registral número X sede Cusco, del predio matriz (predio Puyoc), la Comunidad Ayarmaca Pumamarca es propietaria de más de ochocientos cincuenta y ocho punto cuarenta y ocho hectáreas, dentro de este territorio comunal está ubicado el sector Puyoc, Puyoc Patapatayoc que tiene más de 100 hectáreas y distintos propietarios, las transferencias que hace la Comunidad Ayarmaca Pumamarca a los diferentes comuneros poseedores, los hace en porcentaje de derechos y acciones, conforme también aparecen de las escrituras públicas de compra venta de derechos y acciones suscritas por Hilario Cárdenas Sicus y Lucia Cárdenas Sicus a favor de la APV San Hilarión San Sebastián que corren a fojas 7 al 10 y 11 al 14 y su inscripción registral en el asiento 2329 y 2741 de la partida 02026496 que corre a fojas quince y dieciséis del proceso, por lo que existe error en la apreciación del *A quo* y los Jueces Superiores de la Sala Civil, al señalar que la minuta presentado por el demandado que corre a fojas cincuenta y cuatro y cincuenta y cinco presenta causa de invalidez absoluta y evidente, que la Comunidad Campesina Ayarmaca Pumamarca ya no era propietaria del bien litigioso por haberlo transferido a Lucia e Hilario Cárdenas Sicus.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019
Cusco
Desalojo por ocupación precaria**

Sostiene que debe tenerse en cuenta que el predio materia de desalojo que viene reclamando la demandante conforme a sus títulos presentados está en porcentaje de derechos y acciones, no se encuentra desmembrado o independizado de predio matriz de propiedad de la Comunidad Campesina de Ayarmaca Pumamarca, partida electrónica número 02026496, por lo que no tiene colindancias e ubicación exacta, hecho que fue advertido por el Juzgado en la audiencia de fecha tres de agosto de dos mil diecisiete que corre a fojas ciento tres al ciento nueve, que era evidente que la demanda era imprecisa respecto de la ubicación del área materia de desalojo, que debe ser determinado con las características de ubicación y linderos que le respectan, así como un croquis o un plano de su ubicación y que deberá ser subsanado por la parte demandante, la parte demandante se limitó a presentar fojas ciento trece un plano de localización, ubicación y lotización, documento simple sin fecha cierta que no está visado por el área de desarrollo urbano y rural de la Municipalidad de San Sebastián o área de catastro de los Registros Públicos.

Menciona que la Minuta que corre a fojas cincuenta y cuatro y, cincuenta y cinco, se ha otorgado a favor del demandado con todas las formalidades de ley, por acuerdo de Asamblea General de Comuneros y que el lote cinco de la manzana Z, ubicado en el sector de Puyoc Patapatayoc, es de propiedad de la Comunidad Campesina Ayarmaca Pumamarca, es un predio distinto al de la actora, se encontraba libre de toda medida judicial o extrajudicial al momento de celebrarse el acto jurídico, contrato que no presenta causa de invalidez absoluta y evidente, no está incurso en los causales de nulidad señaladas en el artículo 219 y 220 del Código Civil, por lo que existe error en la apreciación del órgano jurisdiccional.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019**

**Cusco
Desalojo por ocupación precaria**

IV. MATERIA JURIDICA EN DEBATE

De la lectura de los fundamentos del auto de procedencia del recurso de casación, se establece que la materia jurídica en discusión se centra en determinar si en la sentencia de vista se han infringido los artículos 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, I del Título Preliminar, 50 inciso 6 del Código Procesal Civil, IV del Título Preliminar, 911 del Código Civil.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SUPREMA SALA.

Primero.- Que, es menester precisar que el recurso de Casación es un medio impugnatorio extraordinario que permite ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, con la finalidad de garantizar la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la Jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia de la República, así como determinar si en dichas decisiones se ha respetado el debido proceso, traducido en el respeto a los principios que lo integran.

Segundo.- Que, según se advierte del auto calificadorio de fecha cuatro de junio de dos mil veinte, este Supremo Tribunal ha declarado procedente el recurso por infracciones de naturaleza procesal así como material, por lo que en caso de advertirse la existencia de algún defecto de orden procesal, se reenviará la causa a la instancia que corresponda, resultando innecesario pronunciarse sobre la otra causal. En caso de desestimarse las infracciones procesales se analizará las infracciones materiales.

Tercero.- Que, se procede entonces, al análisis de las infracciones contenidas procesal en el numeral 3 de la presente resolución, al respecto es pertinente indicar que el Derecho al Debido Proceso, consagrado en el



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019**

**Cusco
Desalojo por ocupación precaria**

inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos fácticos y jurídicos que los determinaron, norma que resulta concordante con lo preceptuado por el inciso 3 del artículo 122 del Código Procesal Civil y el artículo 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo, debe precisarse que, la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el inciso 5 del referido artículo de la Carta Magna, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos fácticos y jurídicos relacionados al caso, y no de una arbitrariedad por parte del juez; de allí que una resolución que carezca de motivación suficiente no sólo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.

Cuarto.- Que, el artículo 197 del Código Procesal Civil regula la valoración de la prueba, en los siguientes términos: *“Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”*. En virtud del numeral glosado, los medios probatorios forman una unidad y como tal deben ser examinados y valorados por el Juzgador en forma conjunta, confrontando uno a uno los diversos medios de prueba, puntualizando su concordancia o discordancia, para que a partir de dicha evaluación el juzgador se forme una cabal convicción respecto del asunto en *litis*. Michele Taruffo al respecto señala: *“la función principal de la prueba es ofrecer al juzgador información fiable acerca de la verdad de los hechos en litigio. En realidad, al comienzo de un proceso, los hechos se presentan en formas de*



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019**

**Cusco
Desalojo por ocupación precaria**

*enunciados fácticos caracterizados por un estatus epistémico de incertidumbre. Así, en cierto sentido, decidir sobre los hechos significa resolver esa incertidumbre y determinar, a partir de los medios prueba presentados, si se ha probado la verdad o falsedad de esos enunciados (...)*¹.

Quinto.- Que, en el caso de autos el *Ad quem* señala en los considerandos 3.11 al 3.13 lo siguiente: “...Nótese que la juez valoró los medios de pruebas que acreditan la titularidad del derecho de propiedad de la parte demandante respecto del lote de terreno objeto de discusión en este proceso; por tanto, el derecho de la parte demandante para solicitar la restitución del bien inmueble está acreditado (...) La juez ha determinado que el título con el que justifica el demandado su posesión sobre el bien inmueble objeto de restitución es inválido, por tanto, el apelante no puede alegar que no se haya valorado o apreciado sus medios de prueba. También en este punto, cabe destacar que el demandante no esgrimió argumento alguno rebatiendo que su título no sea inválido por nulidad manifiesta, por tanto, no corresponde emitir pronunciamiento al respecto. (...) En la apelación no existe nuevos argumentos que persuaden al Tribunal para revocar la sentencia, por el contrario se repiten los argumentos alegados en la etapa postulatoria que ya fueron absueltos en la sentencia apelada, por tanto, la apelación debe desestimarse...”. Como se puede observar la recurrida solo se limita a describir lo que señaló el *A quo*, refiriendo la Sala que la conclusión del Juez es correcta, que la valoración que realizó es acertada, y que el título que justifica la posesión del demandado no es válido; resultando que el *Ad quem* ha realizado una mera conclusión basado en lo argumentado por el Juez sin expresar argumento propios con relación al caso de autos, pues toda la

¹ MICHELE TARUFFO, *La Prueba*, Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A. Madrid 2008. p. 131.



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019**

**Cusco
Desalojo por ocupación precaria**

sentencia de vista ha sido desarrollada en ese sentido, refiriendo que los argumentos de la apelación no le producen convicción al no existir argumentos para revocar la apelada; más aún, sin en el considerando 3.15 sin mayor análisis al respecto se limita a sostener que el bien inmueble está debidamente identificado e individualizado conforme al “Plano de Localización”, “Plano de Ubicación” y Plano de Lotización”; en tal sentido se advierte que la recurrida adolece de una debida motivación que no cumple con las exigencias del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado, lo que la torna en nula a tenor de lo establecido por el artículo 171 el Código Procesal Civil.

Sexto.- Que, este Supremo Tribunal debe mencionar, tal como lo ha señalado el Cuarto Pleno Casatorio – Casación 2195-2011-Ucayali, que si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220 del Código Civil, sólo analizará dicha situación en la parte considerativa de la sentencia —sobre la nulidad manifiesta del negocio jurídico—, y declarará fundada o infundada la demanda únicamente sobre el desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta (precedente 5.3). Mientras que el Noveno Pleno Casatorio, modificando el precedente, señaló: “[...] *debiéndose entender en lo sucesivo que: Si en el trámite de un proceso de desalojo, el Juez advierte la invalidez absoluta y evidente del título posesorio, conforme lo prevé el artículo 220 del Código Civil, **previa promoción del contradictorio entre las partes, declarará dicha situación en la parte resolutive de la sentencia** y, adicionalmente, declarará fundada o infundada la demanda de desalojo, dependiendo de cuál de los títulos presentados por las partes es el que adolece de nulidad manifiesta (VIII. Decisión. Segundo, precedente 8)*”. (Subrayado y negrita nuestro).



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019**

**Cusco
Desalojo por ocupación precaria**

Sétimo.- Que, en tal sentido, en cuanto a la nulidad de oficio de un acto jurídico es del caso indicar, prima facie que, si bien el artículo 220 del Código Civil establece en su segundo párrafo que la nulidad a que se refiere el artículo 219 de dicho cuerpo normativo puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta; no es menos cierto que dicha facultad debe ser ejercida por el juez garantizando adecuadamente el derecho de defensa de las partes y otras garantías procesales a fin de no vulnerar el debido proceso; por ello como se ha mencionado en el Noveno Pleno Casatorio Civil - Casación número 4422 - 2015-Moquegua, advierten la necesidad de conciliar lo establecido por el referido artículo 220 del Código Civil y los principios que orientan el proceso judicial, como son el principio dispositivo, el principio del contradictorio, el principio de congruencia y el de doble instancia; estableciendo la forma en que el juez debe ejercer dicho poder de declarar de oficio una nulidad manifiesta, es decir, aquella que sea fácil de detectar, sea que se desprenda del acto mismo o del examen de algún otro elemento de prueba incorporado al proceso; señalando que para dichos efectos debe promoverse previamente contradictorio entre las partes, es decir, darles a éstas la oportunidad de debatir la nulidad, con lo cual se remedia en gran medida la posible afectación de los indicados principios y el derecho al debido proceso.

Octavo.- Que, en el caso de autos, el *Ad quem*, y en especial el Juez de la causa ha señalado en la sentencia apelada en el considerando 4.2 lo siguiente: “*Bajo dicho contexto, se tiene que **el documento simple SIN FECHA CIERTA presentado por el demandado (folio 54) presenta causa de invalidez absoluta y evidente**, al haber sido otorgado en fecha 3 de octubre de 2011 por la Comunidad Campesina Ayarmaca Pumamarca cuando ya no era propietaria del bien litigioso, por haberlo transferido a favor*



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019**

**Cusco
Desalojo por ocupación precaria**

de Lucia Cárdenas Siccus de fecha 26 de marzo de 2001 (folio 93) y ésta a su vez a la hoy demandante APV San Hilarión San Sebastián por escritura pública de transferencia de fecha 16 de noviembre de 2011 (folio 11) congruente con la escritura pública de 12 de noviembre de 2008 (folio 7), máxime que resulta también por demás manifiesto que la Asociación Pro Vivienda Ayarmaca Pumamarca 2da Etapa donde se asienta el predio litigioso, es persona jurídica totalmente diferente de la Comunidad Campesina Ayarmaca Pumamarca, presentándose por ende un manifiesto objeto jurídicamente imposible, análisis que se efectúa al amparo del numeral 5.3 de la doctrina jurisprudencial emitida en la Resolución Casatoria Nro. 2195-2011-UCAYALI. 4.3 Bajo ese contexto, ha quedado acreditado que la posesión del demandado FAUSTINO PACCO PACCO sobre el bien litigioso, no se justifica en ningún título ni derecho vigente...” (Subrayado y negrita nuestro). Como se puede apreciar el Juez de la causa no ha obrado conforme a los lineamientos establecidos en los precedentes judiciales mencionados, pues no ha producido el contradictorio con relación a la nulidad a que hace alusión, por lo que ha vulnerado el derecho de defensa y por ende el debido proceso, tornando a la resolución del juez en nula; razón por la cual la causal procesal merece ser amparada. Sin embargo, dada la trascendencia de los derechos en disputa y el tiempo en que se ha dilatado el proceso, este Supremo Tribunal privilegiara la solución al caso en concreto a fin de cumplir con los fines del proceso, pues también se observa vulneración de normas de derecho material.

Noveno.- Que, se procede entonces al análisis de las causales de derecho material resulta menester destacar previamente, que en un proceso sobre desalojo por ocupación precaria la pretensión está dirigida a que el emplazado desocupe el inmueble materia de *litis* por carecer de título, o porque el que tenía ha fenecido; en consecuencia, el accionante debe



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019**

**Cusco
Desalojo por ocupación precaria**

acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien; por su lado, la parte demandada debe acreditar tener título vigente o un hecho habilitante que justifique la posesión que ejerce sobre el bien, materia de controversia.

Décimo.- Que, en ese sentido, es necesario señalar que la posesión precaria en el Código Civil, el artículo 911 del Código sustantivo establece que *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*; la posesión precaria es aquella posesión de hecho que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha *fenecido*, caracterizándose por tanto por la ausencia de un título que justifique el uso o disfrute del bien. Al respecto, este Supremo Tribunal en reiterada y uniforme jurisprudencia ha establecido, que la ocupación precaria de un bien inmueble se configura:

- a) Con la posesión del mismo sin ostentar título alguno que justifique dicha posesión o el que se tenía hubiera fenecido.
- b) Quien pretenda la restitución o entrega de un predio ocupado bajo dicha calidad, debe acreditar, en su caso, el derecho de propiedad; o, que lo ejerce en representación del titular; o, en todo caso, la existencia de título válido y suficiente que otorgue el derecho a la restitución del bien, de conformidad con los artículos 585 y 586 del Código Procesal Civil, condiciones copulativas para amparar la demanda de desalojo por ocupación precaria.

Décimo Primero.- Con relación a la causal material sobre la infracción normativa del artículo 911 del Código Civil, dicha norma regula la figura de la posesión precaria al señalar textualmente que: *“La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*. El Cuarto Pleno Casatorio dictado mediante la sentencia casatoria número



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019**

**Cusco
Desalojo por ocupación precaria**

2195-2011-Ucayali, fija una serie de reglas vinculantes para los casos de desalojo por ocupación precaria. En efecto, en el acápite b), numeral 1, de la parte decisoria de dicho Pleno Casatorio, ha establecido, por mayoría, como doctrina jurisprudencial vinculante que: “Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”. Seguidamente, en el numeral 2 dispone que: “Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”. En el fundamento jurídico número sesenta y uno de dicha sentencia, ha expresado que “(...) esta Corte Suprema acoge un concepto amplio del precario - a efectos de englobar todas las variables, que en la casuística se viene planteando a la Jurisdicción, de tal manera que se atiendan estas variables y se reduzcan ostensiblemente los casos de improcedencia-, no limitándose únicamente al caso que el propietario cede la posesión de un inmueble para que otro la use y se la devuelva cuando lo reclame, sino también cuando existe una situación de tolerancia de la posesión de hecho sin título (hecho o acto alguno) que la ampare, o cuando sobreviene un cambio de la causa, por cesar la vigencia de un acto jurídico o variar los efectos de los actos o hechos antes existentes, situación que justificaban, al demandado al ejercicio del disfrute del derecho a poseer. En consecuencia, se presentará esta figura en cualquier situación en la que falte un título (acto o hecho), o este haya fenecido, en la cual deberá fundarse o justificarse la condición de precario con el bien, situación que se imputa al demandado y que habilita al reclamante -sea a título de propietario, poseedor mediato, administrador, comodante, etc- pedir y obtener el disfrute



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019
Cusco
Desalojo por ocupación precaria**

del derecho a poseer (...)". En virtud de lo expuesto queda claro que la figura del precario se presenta cuando una persona posee el bien sin título alguno, esto es, sin la presencia y acreditación de ningún acto o hecho jurídico que autorice a la parte demandada a ejercer posesión sobre el bien, o, cuando aquél ha fenecido debido a causas extrínsecas o intrínsecas al mismo acto o hecho, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas.

Décimo Segundo.- En el caso de autos, se tiene que la Asociación Pro Vivienda San Hilarión - San Sebastián, interpone la presente demanda de desalojo por ocupante precario con el fin de que se le restituya la posesión del lote número Z-5, de setenta y uno punto diecinueve metros cuadrados, de la APV. Ayarmaca Pumamarca, Segunda Etapa, del distrito de San Sebastián, provincia y departamento de Cusco; asimismo, el demandado al contestar la demanda y a lo largo de todo el proceso ha señalado que si tiene título que justifica su posesión y que no es precario pues es propietario del bien sub litis a mérito a la minuta de transferencia de dominio a título de donación e independización de parcela que otorgó la Comunidad Campesina Ayamarca Pumamarca de fecha tres de octubre de dos mil once.

Décimo Tercero.- La Sala Superior ha sostenido que La juez ha determinado que el título con el que justifica el demandado su posesión sobre el bien inmueble objeto de restitución es invalidó, por tanto, el apelante no puede alegar que no se haya valorado o apreciado sus medios de prueba; asimismo el A quo refiere que el documento presentado por el demandado presenta causa de invalidez absoluta y evidente, al haber sido otorgado en fecha 3 de octubre de 2011 por la Comunidad Campesina Ayarmaca Pumamarca cuando ya no era propietaria del bien litigioso, por haberlo transferido a favor de Lucia Cárdenas Siccus de fecha 26 de marzo de 2001 y ésta a su vez a la hoy demandante APV San Hilarión San



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019**

**Cusco
Desalojo por ocupación precaria**

Sebastian por escritura pública de transferencia de fecha dieciséis de noviembre de dos mil once, congruente con la escritura pública de doce de noviembre de dos mil ocho, además que la Asociación Pro Vivienda Ayarmaca Pumamarca 2da Etapa donde se asienta el predio litigioso, es persona jurídica totalmente diferente de la Comunidad Campesina Ayarmaca Pumamarca.

Décimo Cuarto.- Sin embargo, se observa de las escrituras públicas de compra venta de derechos y acciones otorgadas por Hilario Cárdenas Sicus y Lucía Cárdenas Sicus a favor de la demandante APV San Hilarión las que corren a fojas siete y once de autos y su inscripción de los registros públicos que obra de fojas quince en donde se advierte la cláusula primera de la referida Escritura Pública se señala a Hilario Cardenas Sicus y esposa propietarios del porcentaje del cero punto dos mil trescientos treinta y cinco por ciento de derechos y acciones, equivalente a un área de veinte mil cincuenta y tres punto setecientos cincuenta y ocho metros cuadrados, ubicado entre los terrenos denominados Atucpujjo y Puyoc, integrante de los terrenos de la Comunidad Campesina Ayamarca Pumamarca; y la Escritura Pública otorgada por Lucia Cárdenas Siccos a favor de la demandante el cero punto doscientos treinta y siete mil setecientos diez cuatro por ciento de derechos y acciones que equivale a un área de veinte mil cuatrocientos seis punto noventa y siete metros cuadrados, sin precisarse la ubicación exacta, colindancias y demás características el inmueble materia de compra venta; ni en las inscripciones registrales de fojas quince y dieciséis.

Décimo Quinto.- Las asociación demandante, en su escrito de demanda ha sostenido ser dueña de cuarenta mil cuatrocientos sesenta punto setecientos veintiocho metros cuadrados, que es el resultante de la sumatoria de las dos adquisiciones de los derechos y acciones mencionados en el considerando



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019**

**Cusco
Desalojo por ocupación precaria**

anterior, cuyo predio tiene habilitación urbana con la observación de no haber sido aceptada el área de dos mil ciento noventa y dos metros cuadrados, que según refiere el actor fue invadido por el demandado y socios de la APV Ayamarca Pumamarca, segunda etapa; debido al conflicto generado; y, que en el año dos mil once el demandado y catorce personas más invadieron un área equivalente a dos mil ciento noventa y dos metros cuadrados, habiendo constituido la A.P.V. Ayarmaca Pumamarca, segunda etapa, habilitando sus viviendas, sus vías, incluso sus calles; generaron documentos a su favor, como constancias de posesión y minuta de transferencia de donación e independización de parcela que otorgaron los comuneros de la Comunidad Campesina Ayamarca Pumamarca del Distrito de San Sebastián.

Décimo Sexto.- Esto nos permite determinar:

- 1) El reconocimiento de la demandante de la existencia de la A.P.V. Ayarmaca Pumamarca, segunda etapa, admite que está dentro de ella el bien sub litis; además guarda concordancia con la no admisión de la habilitación urbana solicitada por la asociación actora por parte de la Municipalidad Distrital de San Sebastián - Cusco, de la porción de terreno de dos mil ciento noventa y dos metros cuadrados, que la ocuparía la APV Ayarmaca Pumamarca, segunda etapa, esto según la Resolución de Alcaldía número 259-A-MDSS-2013-SG de fecha cinco de julio de dos mil trece de fojas veinticuatro, en la cual solo se admite la habilitación urbana de treinta y ocho mil doscientos sesenta y ocho punto cuarenta y un metros cuadrados.
- 2) El título que presenta en copia certificada ante notario de fojas cincuenta y cuatro, la Comunidad Campesina de Ayamarca Pumamarca, propietaria del todo el terreno matriz de ochocientos cincuenta y ocho punto cuarenta y ocho hectareas, mediante acuerdo



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019**

**Cusco
Desalojo por ocupación precaria**

de Asamblea General de Comuneros de fecha diecisiete de abril de dos mil once, le dona el bien sub materia al recurrente, esto guarda coherencia con lo expresado por la Asociación demandante cuando refiere en su demanda que “...generaron (...) minuta de transferencia de donación e independización de parcela que otorgaron los comuneros de la Comunidad Campesina Ayamarca Pumamarca del Distrito de San Sebastián...”.

- 3) No acredita la actora con medio probatorio indubitable ser propietaria de los dos mil ciento noventa y dos metros cuadrados (dentro del cual como se ha mencionado se encuentra el bien sub litis).

Décimo Sétimo.- En conclusión, el impugnante tiene la posesión del inmueble materia de desalojo en mérito a un título que no ha fenecido; pues tiene el documento de donación mencionado, y muy por el contrario a lo señalado por las instancias de mérito no se observa de aquel un supuesto de nulidad virtual o manifiesta; también tiene la constancia de posesión del bien sub materia expedida por la Comunidad Campesina Ayamarca Pumamarca de fojas cincuenta y seis; instrumentales que demuestran la posesión legítima del demandado; en tal sentido se advierte que las instancias de grado han infringido el artículo 911 del Código Civil, y por ende se debe declarar fundado el recurso de casación; debiendo hacerse la atingencia que el presente proceso no es la vía idónea para ingresar a un debate del derecho de propiedad y la validez de los títulos que deberán hacerlos valer en un proceso más lato.

VI. DECISIÓN

Por estas consideraciones, y en estricta aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil, declararon:



**Corte Suprema de Justicia de la República
Sala Civil Permanente**

**Sentencia
Casación N° 6172 – 2019**

**Cusco
Desalojo por ocupación precaria**

- 6.1. FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado **Faustino Pacco Pacco**, obrante a fojas doscientos ochenta y uno; en consecuencia, **NULA** la sentencia de vista de fecha veinte de septiembre de dos mil diecinueve, obrante a fojas doscientos cincuenta y ocho, emitida por la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Cusco, **en el extremo que confirma la sentencia apelada** de fecha quince de julio de dos mil diecinueve de fojas doscientos catorce; y, **actuando en sede de instancia REVOCARON** sentencia apelada de fecha quince de julio de dos mil diecinueve de fojas doscientos catorce, en el extremo que declara **fundada** la demanda de fecha tres de marzo de dos mil diecisiete, **reformándola** la declararon **infundada** la demanda.
- 6.2. DISPUSIERON** la publicación de la presente Ejecutoria Suprema en el Diario Oficial “El Peruano”; en los seguidos por Asociación Pro Vivienda San Hilarión San Sebastián con Faustino Pacco Pacco, sobre desalojo por ocupación precaria; y los devolvieron. Interviene el señor juez supremo Bustamante Zegarra por licencia de la señora jueza supremo Aranda Rodríguez. Intervino como ponente el señor juez supremo **Salazar Lizárraga**.

SS.

SALAZAR LIZÁRRAGA

CUNYA CELI

CALDERÓN PUERTAS

ECHEVARRÍA GAVIRIA

BUSTAMANTE ZEGARRA

Ec/Lsv